Envoyé en préfecture le 29/01/2026
Reçu en préfecture le 29/01/2026
Publié le
ID : 035-213500473-20260129-26_01_7-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT d'ILLE & VILAINE

ARRONDISSEMENT
de RENNES

CANTON
de BRUZ

COMMUNE
de BRUZ

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL - N°26-01-26

L'an deux mille vingt-six, le lundi vingt-six janvier, le Conseil municipal de la Commune de BRUZ s'est réuni Halle Pagnol, sous la présidence de Monsieur Philippe SALMON, Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué le vingt janvier deux mille vingt-six, conformément à l'article L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

PRESENTS	Philippe SALMON, Marie-Cécile PINARD, Gwenaël HERVE, Gaëlle PIERRE, Bertrand LEROY, Gwénaëlle SECHER, Alain KERMARREC, Marie-Pierre DURAND, Bernard RAVAUX, Marion CHEVALIER, Jean-Baptiste CHEVE, Bruno DELAUNAY, Gérard JOLY, Jean BOUTIN, Corine ORHANT, Jean-Michel LAFOND, François SALES, Magalie PETEL, Marylène LETORT, Gilles GAUTIER, Vincent SAULNIER, Jean-Patrick DESGUERETS, Jean-René HOUSSIN, Patrick ROULLE et Françoise LOTTON
ABSENTS EXCUSES	Nicolas KLUTCHNIKOFF (pouvoir à Alaine KERMARREC, Sylvie MARCHAIS (pouvoir à Bernard RAVAUX), Ronan MICHEL (pouvoir à Gérard JOLY), Isabelle ORY (pouvoir à Gwenael HERVE), Aurélie GAUCHER (pouvoir à jean BOUTIN), Hervé LE CAM (pouvoir à Gwenaelle SECHER), Sylvie LERUSSARD (pouvoir à Françoise LOTTON, Olivier ATHANASE (pouvoir à Patrick ROULLE)

Madame Marion CHEVALIER est désignée conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et prend place au Bureau en qualité de Secrétaire.

26-01-7. AMÉNAGEMENT_ AVIS VILLE SUR PROJET DE DELIBERATION RENNES METROPOLE PORTANT DÉCLARATION DE PROJET_KER LANN SECTEUR SUD NORD ET RENATURATION MORTRAIS

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L 311-1 et suivants et R311-1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement notamment ses articles L.181-1 et L.126-1,

Vu la demande d'autorisation environnementale unique déposée le 19 juillet 2024 relative au projet de ZAC de Ker Lann sur les secteurs Sud, Nord et du Mortrais,

Vu l'enquête publique prescrite par arrêté préfectoral en date du 29 septembre 2025 qui s'est déroulée du 27 octobre au 28 novembre 2025 préalable à la délivrance de l'autorisation environnementale,

Vu le rapport et l'avis favorable sans réserve de la commissaire enquêtrice,

Envoyé en préfecture le 29/01/2026
Reçu en préfecture le 29/01/2026
Publié le
ID : 035-213500473-20260129-26_01_7-DE

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre émettant un avis favorable au dossier de demande d'autorisation environnementale unique,

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique au titre du code l'environnement, l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet, se prononce, **par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.**

Conformément également à l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales : "Les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune (...)".

Ici, le projet relatif aux aménagements de la ZAC de Ker Lann sur les secteurs Sud et Nord et sur la renaturation du Mortrais a fait l'objet d'une enquête publique au titre du code de l'environnement qui s'est tenue du 27 octobre au 28 novembre 2025. La ZAC de Ker Lann étant d'intérêt communautaire, Rennes Métropole, en tant que responsable du projet, doit désormais se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération en ayant recueilli au préalable l'avis de la commune de Bruz étant donné que le projet concerne uniquement le territoire bruzois.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête publique et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Il est repris ci-dessous les éléments principaux justifiant le caractère d'intérêt général sur lequel va se prononcer Rennes Métropole par délibération dont le projet est inséré en annexe de la présente délibération.

A noter qu'au vu de cette déclaration de projet à venir, les autorisations nécessaires à la réalisation des aménagements envisagés ci-dessous pourront être délivrées, telles que l'autorisation environnementale, et le dossier de réalisation modificatif n°4 de la ZAC de Ker Lann.

Objet de l'opération

La ZAC de Ker Lann créée en 1991 d'une surface globale de 165 hectares poursuit son développement. La conduite de cette ZAC est concédée depuis 2007, la concession en cours est au profit de la SEM Terre&Toit (ex SADIV), la gouvernance et le pilotage de l'opération sont assurés par Rennes Métropole depuis 2024 en étroite collaboration avec la Ville de Bruz.

En 2019, Rennes Métropole, Terre&Toit et la Ville ont décidé de lancer des études afin d'écrire un nouveau projet urbain pour adapter la ZAC aux évolutions du territoire à venir :

- transfert de la station d'épuration de Bruz impactant le régime hydraulique du Mortrais (cours d'eau traversant Ker Lann et transitant dans les plans d'eau de l'opération), puisque le débit du Mortrais est essentiellement dû au rejet de la station et libérant ainsi une nouvelle emprise constructible (horizon 2027).

Envoyé en préfecture le 29/01/2026
Reçu en préfecture le 29/01/2026
Publié le
ID : 035-213500473-20260129-26_01_7-DE

- le projet de la traversée de Ker Lann par le tracé du Trambus – ligne T4 amenant une réflexion sur la programmation de la ZAC en termes de densité (un objectif fléché à 60 logements / ha), mais aussi d'usage, au-delà de celle préfigurée dans le projet urbain de 2019.
- l'abandon du projet Rennes Grid libérant le foncier qui était consacré à ce projet (environ 1,5 ha) et le rendant de nouveau constructible comme dans le projet d'origine.

C'est pourquoi, de nouvelles études urbaines ont été initiées. Ces évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale de la ZAC Ker Lann (objet, périmètre…), mais amènent à revoir la mise en œuvre opérationnelle sur les secteurs Sud et Nord et à envisager la renaturation du ruisseau du Mortrais.

La poursuite de l'aménagement de la ZAC Ker Lann, et ses modalités opérationnelles pour les secteurs Sud et Nord, associées à la renaturation du ruisseau du Mortrais constituent le projet qui doit être déclaré d'intérêt général.

Ce projet emporte un croisement de diverses procédures réglementaires exigées aux termes des Codes de l'environnement et de l'urbanisme :

- un dossier de réalisation modificatif n°4

- une évaluation environnementale systématique au titre des articles L 122-1 et R122-2 du code de l'environnement.

- une demande d'autorisation environnementale au titre de l'article R.181-1 du Code de l'Environnement pour l'aménagement des secteurs sud et nord et du Mortrais au regard des rejets d'eaux pluviales, des zones humides et de la renaturation du Mortrais déposée par Terre&Toit le 19 juillet 2024.

Enjeux du projet

Suite aux nouvelles études engagées en 2019, les modalités d'aménagement du projet Ker Lann ont été revues.

Une programmation globale qui évolue. Le nouveau programme de constructions est aujourd'hui plus élevé que celui de la ZAC initiale, soit **470 000 m² de surface de plancher,** dont :

- Environ 108 000 m² de surface de plancher dédiés au logement qu'il soit étudiant ou familial,
- Environ 337 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités qu'elles soient de formation ou tout simplement tertiaires ou technico-tertiaires,
- Environ 25 000 m² de surface de plancher dédiés à des équipements et services,

Le secteur Sud, nouveau quartier pour Bruz bénéficiant d'un cadre paysagé de grande qualité, d'une proximité de sites naturels (vallée de la Vilaine, bois de Cicé), du nouveau groupe scolaire construit par la ville, ainsi que d'une offre commerciale de proximité.

Le secteur Sud apparait désormais comme le quartier qui tisse le plus de liens avec la ville de Bruz, d'un point de vue programmatique comme géographique. Il s'agit de l'un des principaux futurs quartiers de la commune, destiné à répondre à ses besoins de logements.

Envoyé en préfecture le 29/01/2026
Reçu en préfecture le 29/01/2026
Publié le
ID : 035-213500473-20260129-26_01_7-DE

Ce quartier bénéficiera des mobilités actives et des transports en commun avec notamment l'arrivée du Trambus à l'horizon 2030.

Un des enjeux importants est de faire évoluer la densité de la programmation, en lien avec les objectifs ZAN et l'arrivée du Trambus. Le secteur passe ainsi d'une densité de l'ordre de 39 équivalents-logements à l'hectare à une densité de l'ordre de 69 équivalents-logements à l'hectare.

La programmation demeure à dominante de logements, notamment en direction de l'habitat dit "familial". La mixité programmatique est toujours recherchée avec l'ambition d'implanter en pied d'immeubles et en façade de l'avenue Schuman, des locaux à destination des activités de services marchands ou non marchands.

Pour la programmation, la typologie des logements se répartie entre collectifs/intermédiaires (600 logements) et logements individuels (70 logements). Elle répondra aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

Le secteur Nord, évolue également et les principales modifications sur ce secteur concernent :

- l'aménagement au sud du secteur, des terrains initialement dévolus au projet Rennes Grid (champ solaire) abandonné (1,5ha environ),
- le retrait plus important de la façade urbaine sur la RD34, du fait du maintien de la zone humide et des espaces des mesures compensatoires
- l'intégration du tracé du futur Trambus et d'un parking relais associé à ce projet.

Les bâtiments implantés le long de la RD 34 et à proximité de l'entrée principale accueilleront des activités à vocation tertiaire principalement. Ces bâtiments disposeront de deux à quatre étages. La partie Ouest, en relation avec le Cœur de Campus sera privilégiée pour l'implantation de centres de formation. Enfin, en partie Est et interne au secteur, des lots modulables de 3 000 à 6 000 m² d'emprise au sol, d'activités technico-tertiaires et/ou purement tertiaires.

De nombreux enjeux sont identifiés sur ce secteur :

- Implanter des bâtiments qualitatifs et structurants au niveau de l'entrée de la ZAC de Ker Lann afin de conforter et de valoriser celle-ci ;
- Favoriser une plus grande mixité programmatique au sein des programmes immobiliers, c'est à dire en développant des projets de constructions intégrant à la fois des espaces tertiaires (bureaux) et des espaces productifs (ateliers, laboratoires, ...)
- Créer un nouvel accès à la ZAC de Ker Lann depuis la RD34 afin de délester le giratoire RD34/RD177 d'une partie de son trafic actuel et de son trafic futur ;
- Conforter au maximum les haies d'intérêt en les complétant et en les étirant sur les zones stratégiques du secteur et prendre appui sur les structures paysagères pour implanter les cheminements doux ;
- Rechercher une harmonie entre la frange paysagère de la RD 34, de la RD 177 et du projet pour assurer son intégration et sa valorisation
- ...

Renaturation du Mortrais

Lors de l'aménagement de la ZAC en 1992, plusieurs plans d'eau ont été creusés directement dans le lit mineur du Mortrais et aménagés en plans d'eau.

Envoyé en préfecture le 29/01/2026
Reçu en préfecture le 29/01/2026
Publié le
ID : 035-213500473-20260129-26_01_7-DE

Ces plans d'eau ont été réalisés dans le but de gérer la rétention des eaux pluviales de la ZAC afin de compenser les effets d'imperméabilisation des sols.

Les plans d'eau ont été confrontés au fil du temps à plusieurs problèmes dont l'envasement progressif important, la dégradation des berges et le dysfonctionnement des exutoires d'eaux pluviales.

Le transfert de la station d'épuration située dans l'emprise de la ZAC Ker Lann va également modifier profondément le régime hydraulique du ruisseau du Mortrais, et suite aux rencontres avec les services de l'Etat, le sujet de la renaturation du Mortrais, dans le périmètre de l'opération a été évoqué et des études ont été engagées.

Les objectifs suivants ont été fixés :

- Concernant le volet éco-morphologique :
  - La renaturation du ruisseau du Mortrais, en conservant un écoulement courant, même avec une faible pente,
  - La création de zones humides, dans l'emprise des plans d'eau après remblaiement,
  - L'amélioration de la continuité écologique, par l'aménagement de nouveaux ouvrages interbassins.
- Concernant le volet hydraulique :
  - Le maintien d'une capacité de laminage identique à l'actuelle,
  - La réduction des débordements identifiés sur l'amont de la zone d'étude au droit de la résidence universitaire, pour l'occurrence 10 ans,
  - La réduction de l'incidence sur les exutoires des réseaux d'eaux pluviales

Principe des aménagements

Secteur Sud :

Ce secteur est destiné à accueillir des logements collectifs et individuels, des organismes de formation et un équipement (groupe scolaire). La préservation maximale du patrimoine arboré a constitué un objectif. La structure même du projet a été pensée afin de minimiser l'impact sur les haies bocagères existantes. Le projet prévoit par ailleurs de conforter des haies existantes, voire d'en créer de nouvelles, permettant de renforcer le maillage existant.

L'enjeu de l'aménagement est également de créer un axe structurant, destiné à donner un accès lisible et valorisant pour les futurs logements. C'est pourquoi, l'aménagement propose de connecter la voie structurante du secteur sud de la ZAC au sud du carrefour giratoire Croix Madame. Cet axe permettra d'assurer une liaison avec le secteur résidentiel (rue des Rosiers, nord de la ZAC du Vert Buisson).

Les liaisons douces et cheminements existants seront confortés et prolongés à travers le site. Des plaines de jeux offriront aux habitants des espaces de détentes et de jeux.

Pour le stationnement, la mise en service du Trambus, à terme, permet d'envisager un dimensionnement du stationnement public sur la base d'un ratio de 0,2 places par logement.

Enfin, afin d'apaiser le cœur du quartier et d'éviter tout trafic de transit à l'intérieur de celui-ci, il a été privilégié une desserte du secteur Sud par boucles, partiellement en sens uniques.

Envoyé en préfecture le 29/01/2026
Reçu en préfecture le 29/01/2026
Publié le
ID : 035-213500473-20260129-26_01_7-DE

Concernant les eaux pluviales, la totalité des eaux de ruissellement superficielles des chaussées et des constructions (lots libres) seront recueillies par l'intermédiaire d'un réseau constitué de caniveaux, noues, fossés et de canalisations. Ce réseau acheminera l'ensemble des eaux pluviales vers des bassins de retenues de type « à sec » et engazonnés. Les collectifs seront tenus de gérer leurs eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public.

Secteur Nord :

Le secteur Nord, comme le reste de la ZAC de Ker Lann, dispose d'un capital végétal de qualité. À cet effet, le futur découpage parcellaire s'appuie sur la trame bocagère et les fossés. Les structures bocagères seront conservées autant que possible au sein du projet. Le long des axes routiers, les haies seront préservées et complétées par de nouveaux alignements d'arbres en limite public/privé et de fossés.

Dans le but d'assurer une bonne accessibilité aux différents ilots constructibles, des voies nouvelles seront aménagées, ainsi qu'un nouvel accès à la ZAC (giratoire) depuis la RD34.

Une réflexion particulière a été menée en direction de la place accordée au stationnement public et de son dimensionnement. Le principe est d'imposer aux futurs porteurs de projet de ne réaliser sur l'ilot d'assiette dudit projet que le nombre minimal réglementaire inscrit dans le projet de PLUi arrêté par Rennes Métropole, renvoyant ainsi leurs besoins complémentaires en stationnement sur des emplacements publics et donc mutualisés.

Des cheminements piétons et cycles sont également prévus. Ils s'appuieront sur les structures du paysage permettant ainsi de restaurer certains chemins creux. Ces liaisons douces participent à la qualité du cadre de vie du secteur.

La préservation de la plus grande partie du réseau de haies existant complétée par des plantations de haies bocagères, des plantations d'arbres tige et cépées et alignements d'arbres contribueront à la volonté de maintenir un sentiment de foisonnement végétal déjà prédominant.

Des plantations d'alignement sont prévues le long des nouvelles voies créées. Autour des poches de stationnement des arbres sont également plantés pour apporter de l'ombre, ainsi que ponctuellement dans les espaces verts, majoritairement des prairies.

La gestion des eaux pluviales des terrains privés se fera à la parcelle. Pour les eaux issues du domaine public, les débits seront tamponnés par des bassins ou noues de rétention.

Renaturation du Mortrais :

Le projet retenu repose ainsi sur :

- des ouvrages interbassins conservés, mais modifiés en surverse.

- la suppression de la rampe en enrochements telle qu'elle avait été réalisée à la suite des travaux autorisés en 2017

- la création de nouveaux ouvrages (création de ponts cadres (dalots) et d'une passerelle) permettant de restaurer la continuité écologique, d'augmenter la capacité hydraulique des ouvrages sur le secteur des résidences étudiantes (pour réduire les débordements) et de surstocker dans les plans d'eau aval.

Concernant le gabarit du ruisseau, il est souhaitable que les débordements se produisent plus régulièrement que pour une période classique de retour de 1,5 à 2 ans (principe utilisé pour la création de nouveau ruisseau),

Envoyé en préfecture le 29/01/2026
Reçu en préfecture le 29/01/2026
Publié le
ID : 035-213500473-20260129-26_01_7-DE

de sorte à alimenter l'emprise des anciens plans d'eau et assurer la pérennité des zones humides reconstituées.

De plus, le profil en long sera constitué d'une alternance de fosses et de radiers, de sorte à reproduire la morphologie naturelle d'un cours d'eau.

Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet

Le Schéma de Cohérence du Pays de Rennes, identifie le secteur de Ker Lann parmi les douze sites stratégiques du territoire métropolitain. Ces sites présentent des enjeux d'image et d'attractivité à l'échelle du SCoT; ils se situent à une échelle intercommunale ; et concentrent une superposition d'enjeux de structuration, de mixité des fonctions voire de programmation.

Le site "Ker Lann / La Janais" est identifié comme un "grand pôle métropolitain d'excellence économique". Le Scot indique également que " ce secteur a fait l'objet d'études qui ont permis de définir des secteurs opérationnels d'aménagement avec une programmation notamment résidentielle (Ker Lann, gare de Bruz, Vert Buisson) (...)".

De plus, l'opération de Ker Lann, à travers l'aménagement du secteur Sud, répond aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme Local de l'habitat de Rennes Métropole pour la période 2023-2028 approuvé par délibération métropolitaine n° C 23.173 du 21 décembre 2023. En effet, l'opération va permettre la production d'environ 670 à 700 logements, dont la répartition se fera en cohérence avec les objectifs du PLH.

Le Programme Local d'Aménagement Économique approuvé par délibération métropolitaine n° C 2024.122 du 26 septembre 2024 par Rennes Métropole identifie le secteur de Ker Lann, comme un des secteurs tertiaires majeurs en cours d'aménagement.

Le projet répond également aux enjeux du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole (approuvé par délibération métropolitaine n° C 2025-094 du 2 octobre 2025), à travers l'application du référentiel Énergie Bas Carbone pour la mise en œuvre du projet. Une stratégie permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre a notamment été validée suite à diverses études (bilan carbone, développement des énergies renouvelables...)

De plus, à travers le développement d'un maillage fin de pistes cyclables et le passage du réseau Express Vélo au sein du quartier; la création d'ouvrages permettant le franchissement piétons / cycles d'infrastructures conséquentes (passerelles au-dessus de la RD 177); le développement de cheminements piétons; et l'intégration dans son aménagement du passage du Trambus à horizon 2030, l'opération répond également aux enjeux identifiés dans le Plan de Déplacements urbains de Rennes Métropole, par délibération métropolitaine C20.001 du 30 janvier 2020.

Le projet de Ker Lann répond aussi aux objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole (dont la modification métropolitaine n°2 a été approuvée par délibération du 19/06/2025) et notamment à ceux identifiés dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Ker Lann. En privilégiant une densité plus forte site au regard de la dernière version du projet urbain, l'opération répond notamment aux objectifs généraux de sobriété foncière.

Enfin, à travers la préservation maximale du patrimoine arboré et la renaturation du ruisseau du Mortrais, l'opération participe également au maintien et au renforcement de la biodiversité.

A ces différents égards, l'intérêt général du projet est justifié.

Envoyé en préfecture le 29/01/2026
Reçu en préfecture le 29/01/2026
Publié le
ID : 035-213500473-20260129-26_01_7-DE

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, la déclaration de projet doit prendre en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés et le résultat de la consultation du public. La déclaration de projet indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

L'ensemble de ces éléments sont exposés en annexe de cette délibération.

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent et joints que le projet de la ZAC Ker Lann comprenant l'aménagement des secteurs Sud et Nord et les travaux de renaturation du Mortrais, revêt un caractère d'intérêt général, au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement, qu'il convient à la commune de Bruz d'émettre un avis favorable au projet de déclaration de projet exposé par Rennes Métropole.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à 26 voix Pour et 7 Abstentions :

- **Emet** un avis favorable au projet de délibération de Rennes Métropole portant déclaration de projet relatif aux aménagements de la ZAC de Ker Lann sur les secteurs Sud, Nord et de la renaturation du Mortrais conformément au dossier soumis à enquête publique du 27 octobre au 28 novembre 2025.

Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire
Philippe SALMON, Maire de BRUZ

MAIRIE DE BRUZ (Ille-et-Vilaine)

Délibération publiée le : 29/01/2026

Délibération transmise le : 29/01/2026